

«Утверждаю»

Генеральный директор

ООО «УК «ЖКХ Подрезково»



С.В. Семчук

**План работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества
Собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: М.О.,
г.о. Химки. Мкр. Подрезково, ул. Центральная, дом 4А**

на 2017г.

1. Осмотры (обследования) многоквартирного дома, его конструкций, инженерных систем, оборудования и придомовой территории

| № п/п | Элементы и помещения многоквартирного дома | Количество осмотров в год | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|--|---------------------------|---|----------------------|
| 1. | Кровли, в том числе кровли входных групп | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 2. | Фасады | 1 | В период подготовки к весенне - летней эксплуатации | |
| 3. | Цоколь | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 4. | Отмостки | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 5. | Пешеходные дорожки в плитке, асфальте | 3 | В течение теплого периода | |
| 6. | Электротехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 7. | Сантехническое инженерное оборудование | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 8. | Тепловое инженерное оборудование и коммуникации здания (с оформлением акта готовности) | 2 | Перед началом и по окончании отопительного сезона | |
| 9. | То же, обслуживаемое специализированными организациями по договору с Собственником владельцем (управляющим) многоквартирного дома. | По договору | В сроки, установленные договором и нормативными документами | |
| 10. | Вспомогательные помещения дома (лестничные клетки, | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону | |

| | | | | |
|-----|--|---|--|--|
| | чердаки, подвалы, технические подполья, коллекторы) с проверкой состояния оборудования и коммуникаций, расположенных в них | | | |
| 11. | Вентиляционные системы | 2 | В период подготовки к сезонной эксплуатации | |
| 12. | Внешнее благоустройство дома (в том числе домовые знаки, указатели, флагодержатели, малые архитектурные формы и др.) | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону | |
| 13. | Отмостки, входы в подъезды, тамбуры | 1 | В период подготовки к весенне-летнему сезону | |

Примечания: Помещения многоквартирного дома, его конструктивные элементы, инженерные системы подлежат также осмотру после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера, а также в связи с жалобами и обращениями граждан.

2. Работы по ремонту и техническому обслуживанию инженерного оборудования, обслуживающего более 1-го помещения, до границы балансового разграничения между Собственником помещения и Управляющей организацией.

| № п/п | Наименование работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|---|--|----------------------|
| 1. | Санитарно-техническое оборудование: - смена прокладок у водоразборной и водозапорной арматуры; - разборка, прочистка и сборка вентилей; - прочистка внутренней канализации до колодца на выпуске. | Ремонт и замена по заявкам Собственников при выходе из строя | |
| 2. | Система отопления: - замена узлов внутридомовой системы отопления (стояки, гребенки, запорная и регулировочная арматура, редуктора терморегуляторов). - замена приборов отопления (заваривание порывов пластинчатых радиаторов, гладкотрубных приборов с последующими гид. испытаниями, замена секции чугунного радиатора Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт. | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя 1 раз в месяц | |
| 3. | Система отопления: - снятие показаний и ведение отчета по тепловой энергии (ежемесячно). Регламентные осмотры и плановый предупредительный | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчетным 1 раз в месяц | |

| | | | |
|----|---|---|---------------|
| | ремонт. | | |
| 4. | <p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Открытие-закрытие запорно-регулирующей арматуры систем ХВС и ГВС (внутридомовая). - Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, запорной арматуры, водоподогревателей, баков-аккумуляторов, подчеканка раструбов канализационных стояков, ликвидация переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p> | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя | 1 раз в месяц |
| 5. | <p>Система водоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - снятие показаний и ведение отчета за расходом воды. | Ежемесячно до 01 числа месяца, следующего за отчетным | |
| 6. | <p>Система энергоснабжения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - технический отчет (замеры сопротивления изоляции электроустановок). - ревизия поэтажных щитков (подтяжка соединений, частичный ремонт и замена неисправного оборудования, проводки и т.д.) - надежное закрытие и укрепление ВРУ, электрощитовых, электрощитков, щитков слаботочных устройств | По договору. В сроки, установленные договором и нормативными документами | |
| 7. | <p>Электротехническое оборудование вспомогательных помещений (лестничных клеток, вестибюлей, подвалов, чердаков):</p> <ul style="list-style-type: none"> - смена светильников (люминесцентных, полугерметичных для ламп накаливания); - ремонт светильников люминесцентных с заменой стартеров и ламп ЛД; - ремонт полугерметичной осветительной арматуры; - ремонт светильников с заменой ламп накаливания и патронов; смена автоматов, переключателей пакетных, устройств защитного отключения (УЗО), выключателей и отдельных участков электропроводки; - ремонт распределительных щитов и вводно- | Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя | 1 раз в месяц |

| | | | |
|-----|--|---|--|
| | <p>распределительных устройств</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p> | | |
| 8. | <p>Системы вентиляции и кондиционирования воздуха (приточные и вытяжные системы вентиляции, тепловые завесы и системы кондиционирования воздуха): ремонт вент установок, замена электродвигателей, контроль за параметрами систем и её узлов.</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p> | <p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя</p> <p>1 раз в месяц</p> | |
| 9. | <p>Пожарная система (трубопроводы, система управления, насосная пожарная станция и элементы системы): ремонт насосов, системы управления и трубопроводов, системы оповещения, дымоудаления и подпора воздуха.</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный ремонт</p> | <p>Ремонт и замена по заявкам при выходе из строя.</p> <p>По графику ППО и ППР</p> | |
| 10. | <p>Подготовка к отопительному сезону: получение акта готовности к отопительному сезону. Работы по гидравлическому испытанию отопительных систем, промывке и сезонному профилактическому ремонту.</p> | Август, сентябрь | |
| 11. | <p>Инженерное и информационное оборудование системы ОДС (объединенной диспетчерской службы):</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверка правильности отработки программ по представленным алгоритмам работы, проверка достоверности поступающей информации на ОДС; - внешний осмотр всего оборудования. <p>Ремонт линий связи и внешнего оборудования. Ликвидация аварийных ситуаций (отключение питающего напряжения, сбой программного обеспечения и обрыв линий связи)</p> <p>Регламентные осмотры и плановый предупредительный</p> | <p>ежедневно в течение рабочей смены</p> <p>по заявкам при выходе из строя</p> <p>1 раз в месяц</p> | |

| | | | |
|--|--------|--|--|
| | ремонт | | |
|--|--------|--|--|

3. Подготовка многоквартирного дома и инженерных систем к сезонным условиям эксплуатации

| № п/п | Виды работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|---|---|----------------------|
| 1. | Очистка кровель от посторонних предметов и мусора | 2 раза в месяц | |
| 2. | Очистка кровельных воронок | 2 раза в месяц | |
| 3. | Консервация системы центрального отопления | По завершению отопительного сезона | |
| 4. | Проверка состояния облицовки и штукатурки фасадов, мелкий ремонт | Май, сентябрь | |
| 5. | Укрепление флагодержателей и домовых знаков | За 3 дня до государственных праздников | |
| 6. | Укрепление водосточных труб, колен и воронок | 1 раз в месяц | |
| 7. | Ремонт, промывка и гидравлическое испытание систем отопления | Август | |
| 8. | Контроль сроков поверки тепловых пунктов контрольно-измерительными приборами | По графику ППО и ППР | |
| 9. | Контроль за состоянием тепловой изоляции на трубопроводах, расширительных баках, регулирующей арматуре, частичный ремонт; | 1 раз в месяц | |
| 10. | Ремонт кровель 2 % от общей площади кровли | по заявкам в течение суток | |
| 11. | Ремонт, прочистка и проверка вентиляционных каналов | 1 раз в 3 месяца | |
| 12. | Замена разбитых стекол окон, ремонт входных дверей в МОП и дверей вспомогательных помещений | по заявкам в течение суток | |
| 13. | Ремонт и установка пружин и доводчиков на входных дверях | В течение трёх дней до пробного пуска тепла | |
| 14. | Очистка воронок внутридворового водостока; | 2 раза в месяц | |
| 15. | Устранение причин подтопления подвальных помещений | В течение недели после обнаружения | |

Примечание: Готовность здания к сезонной эксплуатации оформляется Актом о готовности жилого дома к осенне-зимней (до 01 октября) либо весенне-летней (до 01 мая) эксплуатации.

4. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории.

| № п/п | Вид работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|--------------------------------|----------------------------|----------------------|
| 1. | Холодный период | | |
| 2. | Вывоз твердых бытовых отходов | 3-4 раза в неделю | |
| 3. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере поступления заявок | |
| 4. | Теплый период | | |
| 5. | Вывоз твердых бытовых отходов | 7 раз в неделю | |
| 6. | Вывоз крупногабаритного мусора | По мере поступления заявок | |

5. Обслуживание слаботочных сетей (радио, телевидение, домофон)

| № п/п | Вид работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|--|------------------|--|
| 1. | Устранение неисправностей систем видеодомофонов, контроля доступа, систем видеонаблюдения. | По необходимости | В соответствии с условиями договора обслуживания |

6. Работы по санитарному содержанию мест общего пользования многоквартирного дома (уборка подъездов, лестничных клеток, холлов и тамбуров):

влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажная протирка (дверей, плафонов, подоконников, оконных рам, решеток ограждения, поручней, силовых и слаботочных электрошкафов снаружи, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд

| № п/п | Вид работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|---|-----------------|----------------------|
| 1. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2-х этажей | Ежедневно | |
| 2. | Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа | 1 раз в неделю | |
| 3. | Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов | ежедневно | |
| 4. | Мытье лестничных площадок и маршей | 1 раз в месяц | |
| 5. | Мытье пола кабины лифта | Ежедневно | |
| 6. | Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | 2 раза в месяц | |
| 7. | Мытье окон | 1 раз в год | |
| 8. | Уборка площадки перед входом в подъезд. | 1 раз в неделю | |
| 9. | Уборка чердачного и подвального помещения | 2 раза в год | |

| | | | |
|-----|--|---------------|--|
| 10. | Влажная протирка стен, дверей, подоконников, оконных решеток, чердачных лестниц, решеток ограждений и поручней, силовых и слаботочных электрошкафов, шкафов для электросчетчиков, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков | 1 раз в год | |
| 11. | Влажная протирка подоконников и отопительных приборов | 2 раза в год | |
| 12. | Мытье вентиляционных решеток, светильников | 1 раз в месяц | |
| 13. | Дератизация | 1 раз в месяц | |
| 14. | Дезинсекция | 1 раз в месяц | |

7. Работы по обслуживанию мусоропровода

| № п/п | Вид работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|---|-----------------------|----------------------|
| 1. | Профилактический осмотр мусоропровода | 2 раза в месяц | |
| 2. | Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно | |
| 3. | Уборка мусороприемных камер | Ежедневно | |
| 4. | Уборка загрузочных клапанов мусоропровода | 1 раз в неделю | |
| 5. | Мойка сменных мусоросборников | Ежедневно | |
| 6. | Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода | 1 раз в месяц | |
| 7. | Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода | 1 раз в месяц | |
| 8. | Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц | |
| 9. | Устранение засора | По мере необходимости | |

8. Работы по санитарному содержанию (уборке), благоустройству придомовой территории, уход за зелеными насаждениями.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий и включает: подметание и сдвигание снега; устранение скользкости; удаление снега и снежно - ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий; поливку территорий для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха; удаление мусора с газонов; мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег. Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

| № п/п | Вид уборочных работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|----------|---|------------------------|----------------------|
| А | Холодный период | | |
| | Подметание и сдвигание свежавыпавшего снега независимо от толщины слоя. | 2 раза в сутки. | |
| | Сдвигание свежавыпавшего снега в дни сильных снегопадов | 3 раза в сутки. | |
| | Посыпка территорий противогололёдными и | По мере необходимости. | |

| | | | |
|----------|---|------------------------|--|
| | абразивными материалами. | | |
| | Очистка территории от наледи. | По мере необходимости. | |
| | Подметание территорий в дни без снегопада. | 1 раз в сутки. | |
| | Очистка урн от мусора. | 2 раза в сутки. | |
| | Промывка урн. | 1 раз в неделю. | |
| | Протирка указателей улиц и номеров домов | 1 раз в месяц | |
| | Уборка контейнерных площадок, мусоросборных камер. | 2 раза в сутки. | |
| | Сбрасывание снега с крыш, сбивание сосулек | По мере необходимости. | |
| Б | Теплый период | | |
| | Подметание территорий независимо от погодных условий. | 2 раза в сутки. | |
| | Очистка урн от мусора | 2 раза в сутки. | |
| | Промывка урн | 1 раз в неделю. | |
| | Полив тротуаров | По мере необходимости. | |
| | Уборка газонов | 1 раз в сутки. | |
| | Протирка указателей | 1 раз в месяц | |
| | Уборка контейнерных площадок | 2 раза в сутки. | |
| | Очистка и помывка фасадов зданий | По мере необходимости. | |

9. Благоустройство и уход за зелеными насаждениями.

Работы по озеленению, посадочные работы выполняются весной и осенью; стрижка и обрезка выполняются в тёплый период в соответствии с дендрологическими особенностями деревьев и кустарников. В зимний (холодный) период производится отслеживание условий зимовки растений и принятие мер по сохранности насаждений. Периодичность всех озеленительных работ корректируется погодными условиями и особенностями отдельных видов растений.

| № п/п | Вид работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|--|--|----------------------|
| 1. | Посадочные работы | Весна/осень | |
| 2. | Выкашивание газонов в тёплый период | 6-7 раз за сезон. | |
| 3. | Поливка газонов, зеленых насаждений в тёплый период. | По мере необходимости. | |
| 4. | Стрижка кустов. | 1 раз за сезон. | |
| 5. | Обрезка деревьев. | 1 раза за сезон. | |
| 6. | Отслеживание условий зимовки растений в холодный период. | По мере необходимости. | |
| 7. | Подготовка растений к зимовке, осенняя подкормка. | До наступления морозов. | |
| 8. | Весенние мероприятия по защите растений, весенняя подкормка. | По мере необходимости. | |
| 9. | Прополка, аэрация газонов. | По необходимости | |
| 10. | Дополнительное благоустройство (клумбы, рокарии, альпинарии, пруды, групповые и солитерные посадки). | По проекту в соответствии с физиологическими особенностями отдельных видов растений и погодными условиями. | |

Состав и периодичность работ по модернизации жилого фонда

| № п/п | Виды работ | Срок исполнения | Отметка о выполнении |
|-------|--|-----------------------|----------------------|
| 1. | Устранение повреждений фундаментов | по мере необходимости | |
| 2. | Осушение | по мере необходимости | |
| 3. | Устранение замачивания грунта под фундаментом | по мере необходимости | |
| 4. | Ремонт внутридомовых и наружных дренажей | по мере необходимости | |
| 5. | Устранение осадок фундаментов | по мере необходимости | |
| 6. | Устранение причин деформации фундаментов | по мере необходимости | |
| 7. | Восстановление (ремонт) отмостки | по мере необходимости | |
| 8. | Восстановление (ремонт) гидроизоляции | по мере необходимости | |
| 9. | Восстановление (ремонт) вводов инженерных коммуникаций в подвальные помещения через фундаменты | по мере необходимости | |
| 10. | Модернизация теплоизоляции стен | по мере необходимости | |
| 11. | Создание, восстановление или модернизация гидроизоляции стен | по мере необходимости | |
| 12. | Восстановление или модернизация звукоизоляции стен и перегородок | по мере необходимости | |
| 13. | Восстановление несущей способности стен | по мере необходимости | |
| 14. | Устранение деформации стен и перегородок | по мере необходимости | |
| 15. | Восстановление креплений выступающих деталей фасада, включая лепные украшения | по мере необходимости | |
| 16. | Герметизация, теплоизоляция межпанельных и иных швов | по мере необходимости | |
| 17. | Ремонт несущих конструкций балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по мере необходимости | |
| 18. | Восстановление(ремонт),модернизация гидроизоляции балконов, лоджий, козырьков и эркеров | по мере необходимости | |
| 19. | Устранение повреждений перекрытий | по мере необходимости | |
| 20. | Восстановление теплотехнических свойств | по мере необходимости | |
| 21. | Восстановление акустических свойств перекрытий | по мере необходимости | |
| 22. | Восстановление водоизоляционных свойств перекрытий (перекрытия в санитарных узлах) | по мере необходимости | |
| 23. | Восстановление теплогидроизоляции примыканий наружных стен, санитарно-технических устройств и других элементов | по мере необходимости | |
| 24. | Ремонт перекрытий, пораженных древесными домовыми грибами и/или дереворазрушающими насекомыми | по мере необходимости | |

| | | | |
|-----|---|-----------------------|--|
| 25. | Усиление перекрытий | по мере необходимости | |
| 26. | Устранение сверхнормативных прогибов перекрытий | по мере необходимости | |
| 27. | Устранение смещения несущих конструкций | по мере необходимости | |
| 28. | Заделка неплотностей вокруг трубопроводов отопления и горячего водоснабжения, проходящих через перекрытия | по мере необходимости | |
| 29. | Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома | по мере необходимости | |
| 30. | Восстановление защитно-отделочного покрытия пола | по мере необходимости | |
| 31. | Ремонт полов | по мере необходимости | |
| 32. | Восстановление (ремонт), модернизация звукоизоляционных свойств перегородок | по мере необходимости | |
| 33. | Восстановление (ремонт), модернизация огнезащитных свойств перегородок | по мере необходимости | |
| 34. | Восстановление (ремонт), модернизация влагозащитных свойств перегородок | по мере необходимости | |
| 35. | Устранение повреждений перегородок, ликвидация излишнего наклона или выпучивания перегородок | по мере необходимости | |
| 36. | Ремонт, модернизация кровли | по мере необходимости | |
| 37. | Замена дверей в помещениях общего пользования | по мере необходимости | |
| 38. | Замена окон в помещениях общего пользования | по мере необходимости | |
| 39. | Устройство, ремонт пандусов | по мере необходимости | |
| 40. | Модернизация индивидуальных тепловых пунктов | по мере необходимости | |
| 41. | Модернизация внутридомовых тепловых сетей | по мере необходимости | |
| 42. | Замена внутридомовых сетей горячего водоснабжения | по мере необходимости | |
| 43. | Замена внутридомовых электрических сетей | по мере необходимости | |
| 44. | Замена внутридомовых сетей водоснабжения | по мере необходимости | |
| 45. | Замена внутридомовых сетей канализации | по мере необходимости | |
| 46. | Замена кабины лифта | по мере необходимости | |
| 47. | Ремонт, замена механического и иного оборудования | по мере необходимости | |
| 48. | Строительство объектов внешнего благоустройства | по мере необходимости | |

Главный инженер



Б.П. Холостых